

Số: 309 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 31 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên
tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền
và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 14/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, thành phố Hải Phòng; Quyết định số 100/QĐ-TTg ngày 24/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đảo Vũ Yên;

Căn cứ Quyết định số 2072/QĐ-UBND ngày 18/07/2023 Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 26/01/2024 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên;

Căn cứ Thông báo số 1954-TB/TU ngày 29/01/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy thông báo ý kiến về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 22/TTr-SXD ngày 30/01/2024,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

b) Phạm vi: Bao gồm toàn bộ đảo Vũ Yên, khu vực hai bên mương Đông Bắc (đoạn từ đường Lê Thánh Tông đến sông Cấm), phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và mặt nước sông Cấm để quy hoạch cầu qua sông Cấm.

c) Ranh giới: Phía Bắc giáp sông Ruột Lợn; Phía Nam giáp sông Cầm (phạm vi đảo Vũ Yên), giáp khu dân cư phường Máy Chai (phạm vi khu vực hai bên mương Đông Bắc); Phía Đông giáp sông Bạch Đằng; Phía Tây giáp sông Cầm và sông Ruột Lợn.

3. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 8.772.161,3 m². Trong đó:
 - + Diện tích thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An 4.728.010,2m².
 - + Diện tích thuộc địa giới hành chính phường Máy Chai, quận Ngô Quyền là 41.520,1m².
 - + Diện tích thuộc địa giới hành chính xã Thuỷ Triều, huyện Thuỷ Nguyên là 4.002.631,0m².
- Dân số dự kiến: 61.200 người (theo Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đảo Vũ Yên).

4. Tính chất, chức năng:

Là đô thị sinh thái cao cấp gồm các chức năng chính: Nhà ở, các công trình công cộng, vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ, các khu cây xanh - thể dục thể thao, sân golf ... đảm bảo các yêu cầu đô thị hiện đại với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản dự kiến áp dụng:

Áp dụng chỉ tiêu quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD, Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đảo Vũ Yên và các quy định hiện hành.

6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

6.1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:

- Điều chỉnh quy hoạch kỳ này điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất như sau:
 - + Tổng diện tích đất ở điều chỉnh từ 2.510.263,1m² thành 1.832.028,1m² (giảm 678.235,0m²). Trong đó:
 - . Diện tích đất ở thấp tầng (đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự) sau điều chỉnh là 1.359.210,5m² (giảm 648.968,2m²).
 - . Diện tích đất nhà ở xã hội sau điều chỉnh là 472.817,6m² (giảm 29.266,8m²), tương đương 25,8% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch, đảm bảo đảm bảo quy định pháp luật về nhà ở (theo quy định phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết để xây dựng nhà ở xã hội).

+ Tổng diện tích đất cây xanh (cấp đô thị, cấp đơn vị ở, cây xanh chuyên dụng), mặt nước điều chỉnh từ 2.006.603,7m² thành 2.592.695,9m² (tăng 586.092,2 m²).

+ Tổng diện tích đất dịch vụ công cộng (đất dịch vụ công cộng cấp đô thị, đất trường trung học phổ thông, đất trường trung học cơ sở, đất trường liên cấp, đất trường tiểu học, đất trường mầm non, đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở) điều chỉnh từ 939.718,2 m² thành 977.169,4 m² (tăng 37.451,2 m²).

+ Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp phát điện, trạm xử lý nước thải, trạm bơm ...) điều chỉnh từ 28.685,2 m² thành 58.039,8 m² (tăng 29.354,6 m²).

+ Tổng diện tích đất giao thông (cấp đô thị, cấp đơn vị ở, đường vành đai 3), bãi đỗ xe điều chỉnh từ 1.561.940,2 m² thành 1.587.277,1 m² (tăng 25.336,9 m²).

- Diện tích đất sân golf giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 2072/QĐ-UBND ngày 18/07/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quyết định số 2072/QĐ- UBND ngày 18/07/2023	Điều chỉnh kỳ này	Chênh lệch (- Giảm; + Tăng)
		Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	
		(1)	(2)	
	Tổng diện tích quy hoạch (Khu A + Khu B)	8.772.161,3	8.772.161,3	0
A	Diện tích quy hoạch khu A	46.620,5	46.620,5	0
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật	512,9	512,9	0
A2	Đất cây xanh đô thị	1.241,2	1.241,2	0
A3	Mặt nước cảnh quan (Sông, hồ, kênh cảnh quan)	7.167,7	7.151,6	-16,0
A4	Đất giao thông đô thị	37.698,7	37.714,8	+16,0
B	Diện tích quy hoạch khu B	8.725.540,8	8.725.540,8	0
B1	Đất sân Golf (Khu chức năng)	1.597.855,8	1.597.855,8	0
B2	Đất xây dựng đô thị	7.127.685,0	7.127.685,0	0
B2.1	Đất dân dụng	5.393.644,0	5.295.746,1	-97.897,9
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	662.390,9	662.459,0	+68,1
1.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	216.544,3	216.612,4	+68,1
1.2	Trường trung học phổ thông	55.989,7	55.989,7	0
1.3	Đất thương mại dịch vụ	389.856,9	389.856,9	0
2	Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị	385.957,6	412.606,2	+26.648,6
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	329.990,4	356.682,7	+26.692,3
2.2	Mặt nước	55.967,2	55.923,5	-43,7
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp phát điện, trạm xử lý nước thải, trạm bơm ...)	28.172,3	57.526,9	+29.354,6

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quyết định số 2072/QĐ- UBND ngày 18/07/2023	Điều chỉnh kỳ này	Chênh lệch (- Giảm; + Tăng)
		Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	
		(1)	(2)	
4	Đường giao thông	577.485,5	578.082,0	+596,5
4.1	Đất giao thông cấp đô thị	327.113,3	327.113,3	0
4.2	Đất giao thông khu vực	250.372,2	250.968,7	+596,5
5	Đất đơn vị ở	3.739.637,8	3.585.072,0	-154.565,8
5.1	Đất ở	2.510.263,1	1.832.028,1	-678.235,0
5.1.1	Đất ở thấp tầng	2.008.178,7	1.359.210,5	-648.968,2
5.1.1.1	+ Đất nhà ở liền kề	365.319,4	443.239,4	+77.920,0
5.1.1.2	+ Đất nhà ở biệt thự	1.642.859,3	915.971,1	-726.888,2
5.1.2	Đất nhà ở xã hội	502.084,4	472.817,6	-29.266,8
5.2	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	277.327,3	314.710,3	+37.383,0
5.2.1	Đất công trình giáo dục	142.162,6	169.588,5	+27.425,9
5.2.1.1	+ Trường mẫu giáo	47.425,4	50.860,4	+3.435,0
5.2.1.2	+ Trường tiểu học	41.930,3	50.195,1	+8.264,8
5.2.1.3	+ Trường trung học cơ sở	36.939,7	45.750,2	+8.810,5
5.2.1.4	+ Trường liên cấp	15.867,2	22.782,8	+6.915,6
5.2.2	Đất công cộng - Thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	135.164,7	145.121,8	+9.957,1
5.2.2.1	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	35.798,2	35.798,2	0
5.2.2.2	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	33.660,1	32.896,0	-764,2
5.2.2.3	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	3.025,3	3.025,3	0
5.2.2.4	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	31.383,9	31.383,9	0
5.2.2.5	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy	506,5	506,5	0
5.2.2.6	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	30.790,6	41.511,9	+10.721,3
5.3	Đất cây xanh, mặt nước đơn vị ở	186.423,4	647.985,2	+461.561,8
5.3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	186.423,4	295.285,8	+108.862,4
5.3.2	Mặt nước		352.699,4	+352.699,4
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	765.623,9	790.348,4	+24.724,5
5.4.1	Đất đường giao thông nội bộ	709.392,3	729.354,0	+19.961,7
5.4.2	Bãi đỗ xe	56.231,6	60.994,4	+4.762,8
B2.II	Đất ngoài dân dụng	1.734.041,0	1.831.938,9	+97.897,9
1	Đất đường sắt đô thị	53.006,7	53.006,7	0
2	Đất thực hiện theo dự án riêng	74.088,4	74.088,4	0
3	Đất cây xanh chuyên dụng	305.889,6	403.826,6	+97.937,0

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quyết định số 2072/QĐ- UBND ngày 18/07/2023	Điều chỉnh kỳ này	Chênh lệch (- Giảm; + Tăng)
		Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	
		(1)	(2)	
4	Mặt nước cảnh quan	1.119.924,2	1.119.885,1	-39,1
5	Đất giao thông đối ngoại (Đường vành đai 3)	181.132,1	181.132,1	0

6.2. Một số điều chỉnh khác:

- Điều chỉnh số lượng nhà ở: Tổng số lượng nhà ở thấp tầng (đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự) điều chỉnh từ 10.643 lô thành 8.324 lô (giảm 2.319 lô).

- Về quy mô dân số: Tổng quy mô dân số khoảng 61.200 người (không thay đổi). Tuy nhiên, quy mô dân số của khu vực đất ở thấp tầng và chung cư (khu nhà xã hội) có sự điều chỉnh như sau:

+ Dân số tính toán khu vực nhà ở thấp tầng (đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự) điều chỉnh từ 42.576 người thành 33.296 người (giảm khoảng 9.280 người).

+ Dân số tính toán khu vực chung cư (khu nhà xã hội): điều chỉnh từ 18.624 người thành 27.904 người (tăng khoảng 9.280 người).

- Điều chỉnh tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy hoạch đồng bộ với quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

7. Nội dung quy hoạch sau điều chỉnh:

7.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Khu vực lập quy hoạch được chia thành 2 khu (Khu A và Khu B), trong đó:

+ Khu B (toàn bộ đảo Vũ Yên): Diện tích 8.725.540,8 m². Trong đó: Diện tích thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An là 4.728.010,2 m². Diện tích thuộc địa giới hành chính xã Thuỷ Triều, huyện Thuỷ Nguyên là 3.997.530,6 m².

+ Khu A (đất xây dựng đường dẫn và cầu Máy Chai vượt sông Cấm sang đảo Vũ Yên): Diện tích 46.620,5 m². Trong đó: Diện tích thuộc địa giới hành chính phường Máy Chai, quận Ngô Quyền là 41.520,1 m². Diện tích thuộc địa giới hành chính xã Thuỷ Triều, huyện Thuỷ Nguyên là 5.100,4 m².

- Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu theo quy hoạch điều chỉnh kỳ này:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
	Tổng diện tích quy hoạch (Khu A + Khu B)	8.772.161,3	100
A	Diện tích quy hoạch khu A	46.620,5	0,53
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật	512,9	
A2	Đất cây xanh đô thị	1.241,2	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
A3	Mặt nước cảnh quan	7.151,6	99,47
A4	Đất giao thông đô thị	37.714,8	
B	Diện tích quy hoạch khu B	8.725.540,8	
B1	Đất sân Golf (Khu chức năng)	1.597.855,8	
B2	Đất xây dựng đô thị	7.127.685,0	
B2.I	Đất dân dụng	5.295.746,1	100
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	662.459,0	12,5
1.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	216.612,4	
1.2	Trường trung học phổ thông	55.989,7	
1.3	Đất thương mại dịch vụ	389.856,9	
2	Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị	412.606,2	7,8
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	356.682,7	
2.2	Mặt nước	55.923,5	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp phát điện, trạm xử lý nước thải, trạm bơm ...)	57.526,9	1,1
4	Đường giao thông	578.082,0	10,9
4.1	Đất giao thông cấp đô thị	327.113,3	
4.2	Đất giao thông khu vực	250.968,7	
5	Đất đơn vị ở	3.585.072,0	67,7
5.1	Đất ở	1.832.028,1	
5.1.1	Đất ở thấp tầng	1.359.210,5	
5.1.1.1	Đất nhà ở liền kề	443.239,4	
5.1.1.2	Đất nhà ở biệt thự	915.971,1	
5.1.2	Đất nhà ở xã hội	472.817,6	
5.2	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	314.710,3	
5.2.1	Đất công trình giáo dục	169.588,5	
5.2.1.1	Trường mẫu giáo	50.860,4	
5.2.1.2	Trường tiểu học	50.195,1	
5.2.1.3	Trường trung học cơ sở	45.750,2	
5.2.1.4	Trường liên cấp	22.782,8	
5.2.2	Đất công cộng - Thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	145.121,8	
5.2.2.1	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	35.798,2	
5.2.2.2	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	32.896,0	
5.2.2.3	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	3.025,3	
5.2.2.4	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	31.383,9	
5.2.2.5	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy	506,5	
5.2.2.6	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	41.511,9	
5.3	Đất cây xanh, mặt nước đơn vị ở	647.985,2	
5.3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	295.285,8	
5.3.2	Mặt nước	352.699,4	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	790.348,4	
5.4.1	Đất đường giao thông	729.354,0	
5.4.2	Bãi đỗ xe	60.994,4	
B2.II	Đất ngoài dân dụng	1.831.938,9	
1	Đất đường sắt đô thị	53.006,7	
2	Đất thực hiện theo dự án riêng	74.088,4	
3	Đất cây xanh chuyên dụng	403.826,6	
4	Mặt nước cảnh quan	1.119.885,1	
5	Đất giao thông đối ngoại (Đường vành đai 3)	181.132,1	

- Quy hoạch chi tiết từng ô đất: Các chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, diện tích sàn, hệ số sử dụng đất,... được quy định cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Phụ lục kèm theo Quyết định này.

- Bảng cơ cấu đất đai theo ranh giới hành chính quy hoạch điều chỉnh kỳ này:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích quy hoạch tại quận Hải An	Diện tích quy hoạch tại huyện Thủy Nguyên	Diện tích quy hoạch tại quận Ngô Quyền
		(m ²)	(m ²)	(m ²)
	Tổng diện tích quy hoạch (Khu A + Khu B)	4.728.010,2	4.002.631,0	41.520,1
A	Diện tích quy hoạch khu A	0	5.100,4	41.520,1
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật			512,9
A2	Đất cây xanh đô thị			1.241,2
A3	Mặt nước cảnh quan		1.252,0	5.899,7
A4	Đất giao thông đô thị		3.848,4	33.866,4
B	Diện tích quy hoạch khu B	4.728.010,2	3.997.530,6	0
B1	Đất sân Golf	498.150,2	1.099.705,6	
B2	Đất xây dựng đô thị	4.229.860,0	2.897.824,9	
B2.I	Đất dân dụng	3.126.319,6	2.169.426,5	
1	Đất công cộng đô thị	579.682,4	82.776,7	
1.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	161.037,9	55.574,5	
1.2	Trường trung học phổ thông	28.787,5	27.202,2	
1.3	Đất thương mại dịch vụ	389.856,9		
2	Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị	214.133,0	198.473,2	
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	198.401,6	158.281,0	
2.2	Mặt nước	15.731,4	40.192,2	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp phát điện, trạm xử lý nước thải, trạm bơm ...)	52.182,1	5.344,8	
4	Đất giao thông đô thị	306.321,1	271.760,9	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích quy hoạch tại quận Hải An	Diện tích quy hoạch tại huyện Thuỷ Nguyên	Diện tích quy hoạch tại quận Ngô Quyền
4.1	Đất giao thông cấp đô thị	125.773,0	201.340,3	
4.2	Đất giao thông khu vực	180.548,1	70.420,6	
5	Đất đơn vị ở	1.974.001,2	1.611.070,9	
5.1	Đất ở	1.139.559,6	692.468,5	
5.1.1	Đất ở thấp tầng	666.742,0	692.468,5	
5.1.1.1	Đất nhà ở liền kề	156.124,4	287.115,0	
5.1.1.2	Đất nhà ở biệt thự	510.617,6	405.353,5	
5.1.2	Đất nhà ở xã hội	472.817,6		
5.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	157.769,3	156.941,1	
5.2.1	Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở	97.413,3	72.175,2	
5.2.1.1	Trường mẫu giáo	27.449,0	23.411,4	
5.2.1.2	Trường tiểu học	25.087,8	25.107,3	
5.2.1.3	Trường trung học cơ sở	22.093,7	23.656,6	
5.2.1.4	Trường liên cấp	22.782,8		
5.2.2	Đất công cộng - Thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	60.356,0	84.765,8	
5.2.2.1	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	17.488,1	18.310,2	
5.2.2.2	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	20.242,3	12.653,7	
5.2.2.3	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	1.007,8	2.017,5	
5.2.2.4	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	11.026,9	20.357,0	
5.2.2.5	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy		506,5	
5.2.2.6	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	10.590,9	30.921,0	
5.3	Đất cây xanh, mặt nước cấp đơn vị ở	313.215,5	334.769,7	
5.3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.177,2	150.108,6	
5.3.2	Mặt nước	168.029,3	184.670,1	
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	363.456,8	426.891,6	
5.4.1	Đất đường giao thông	311.399,7	417.954,3	
5.4.2	Bãi đỗ xe	52.057,1	8.937,3	
B2.II	Đất ngoài dân dụng	1.103.540,5	728.398,4	
1	Đất đường sắt đô thị	53.006,7		
2	Đất thực hiện theo dự án riêng	74.088,4		
3	Đất cây xanh chuyên dụng	190.757,5	213.069,1	
4	Mặt nước cảnh quan	604.555,8	515.329,3	
5	Đất giao thông đối ngoại (Đường vành đai 3)	181.132,1		

7.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

7.2.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian tổng thể toàn khu tuân thủ định hướng phát triển không gian Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đảo Vũ Yên được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023, nhằm tạo lập một khu đô thị hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, phát triển, làm nổi bật và gìn giữ những giá trị cảnh quan tự nhiên; Hình thành các khu công viên và cây xanh, mặt nước nhằm gia tăng không khí trong lành, sinh thái, thân thiện với môi trường, có hình thái kiến trúc – cảnh quan đặc trưng, hài hoà với cảnh quan khu vực.

- Khai thác tối đa yếu tố mặt nước sông Cấm, sông Bạch Đằng, sông Ruột Lợn đưa không gian xanh vào trong đô thị. Quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực ven sông là dải cây xanh cách ly. Hệ thống mặt nước, kênh, mương cảnh quan trên đảo Vũ Yên được lấy từ nguồn nước sông thông qua trạm bơm và được kiểm soát thông qua trạm lọc nước sơ bộ đảm bảo cảnh quan môi trường khu vực.

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục và mạng lưới đường phân khu, tạo thành các ô phố và trung tâm khu ở cũng như lõi trung tâm của các đơn vị ở và nhóm nhà. Khung cấu trúc đô thị được xác lập dựa trên khung kết cấu giao thông đường bộ, hệ thống cây xanh mặt nước theo định hướng chung. Trên cơ sở đó tổ chức không gian đô thị:

+ Không gian đô thị được định hướng chủ yếu là công trình thấp tầng, tổ chức gắn kết hài hoà với cảnh quan sông nước.

+ Không gian các khu công cộng: Tổ chức không gian phù hợp với tính chất từng công trình. Các công trình xây dựng tạo cảnh quan cũng như tạo không gian thuận tiện cho việc tiếp cận, hình thức công trình thể hiện được tính chất công trình, khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên bố trí tổ chức sân vườn cây xanh, đài phun nước, công trình biểu tượng có tính thẩm mỹ cao.

+ Các công trình xây dựng tạo phải tạo khoảng lùi tối đa để tạo cảnh quan cũng như tạo không gian thuận tiện cho việc tiếp cận tránh tình trạng tắc nghẽn cục bộ về giao thông ảnh hưởng mỹ quan và trật tự an toàn đô thị.

+ Không gian trong các đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc lõi trung tâm tạo kết nối, tiếp cận thuận tiện giữa các chức năng, được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (nhà liền kề, biệt thự và chung cư).

- Tổ chức không gian mở:

+ Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian đô thị mang lại giá trị sử dụng cao, đồng thời là khung liên kết mềm kết nối các khu chức năng trong đô thị. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường, thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.

+ Khu vực sân golf vùng lõi là không gian mở, liên kết với hệ thống cây xanh công viên khác trong toàn khu và liên kết với tuyến trục kênh đào uốn lượn trong khu quy hoạch nên cảnh quan đô thị hài hòa gắn kết với tự nhiên.

+ Lấy khu vực công viên cây xanh trung tâm đô thị làm điểm tựa tổ chức không gian, liên kết với hệ thống cây xanh công viên khác trong toàn khu đô thị tạo nên hình ảnh khu đô thị hài hòa gắn kết với tự nhiên.

+ Tổ chức không gian hai bên đường vành đai 3 (đoạn qua đảo Vũ Yên): là mặt nước cảnh quan, cây xanh, tạo không gian mở về hai bên tuyến đường. Quy hoạch các công trình thương mại dịch vụ, công cộng cấp đô thị xây dựng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh, mặt nước, ưu tiên quy hoạch khu vui chơi giải trí, công viên chủ đề, bến du thuyền hài hoà với cảnh quan mặt nước sông Bạch Đằng, sông Ruột Lợn.

7.2.2. Thiết kế đô thị.

- Khi thiết kế xây dựng công trình, cần phù hợp chức năng sử dụng đất trong các ô đất quy hoạch, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã khống chế về khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất quy định trong bản vẽ quy hoạch.

- Không gian trọng tâm: là không gian cây xanh tập trung và các công trình mang tính dẫn hướng, đặc trưng theo tính chất sử dụng của từng công trình được quy hoạch dọc các tuyến đường lộ giới 36,0m (mặt cắt 2-2), đường lộ giới 35,0m (mặt cắt 3-3) và giao thông đối ngoại (đường vành đai 3).

- Công trình điểm nhấn: Trong khu đô thị có 03 khu vực điểm nhấn được xác định tại khu vực công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu CCĐT-04), khu vực công trình khu vui chơi giải trí, công viên chủ đề (ký hiệu TMDV), điểm nhấn cảnh quan tại khu vực sân golf. Các công trình này có hình thức kiến trúc khác biệt nổi bật, kết hợp với không gian xanh, vườn dạo tạo thành lõi cảnh quan bên trong mỗi ô quy hoạch.

- Yêu cầu về thiết kế đô thị:

+ Kiến tạo một khu đô thị đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể khu vực tạo nên một khu dân cư xanh, thân thiện, hiện đại.

+ Hình thái kiến trúc công trình được nghiên cứu phù hợp các điều kiện vi khí hậu của địa phương, lựa chọn được giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió.

+ Mật độ xây dựng công trình đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Mật độ xây dựng công trình được phép thay đổi nhưng không vượt quá mật độ xây dựng tối đa theo quy hoạch được duyệt và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

+ Tầng cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng chức năng.

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc tương đồng.

+ Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố, khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhưng phải đồng bộ cả ô phố.

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Màu sắc chủ đạo công trình sử dụng màu sáng, có thể sử dụng màu đối lập để tạo hiệu quả thị giác.

+ Các khu công viên, cây xanh sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ những khu vực. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản hướng dẫn hiện hành, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

+ Cổng ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, khuyến khích thiết kế vịnh đậu xe tại cổng các công trình có lưu lượng phương tiện lưu thông lớn.

7.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.3.1. Quy hoạch giao thông:

7.3.1.1. Mạng lưới đường:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường vào/ra đai 3 có lộ giới 68,0m (mặt cắt A-A): Lòng đường 2x25,0m, vỉa hè 2x7,5m, dải phân cách 3,0m và tuyến đường sắt đô thị 20,0m.

- Quy hoạch tại khu đất công cộng cấp đô thị (ô đất ký hiệu CCĐT-07) có chức năng bến du thuyền tiếp giáp sông Bạch Đằng.

b) Giao thông đối nội:

* Các tuyến đường cấp đô thị:

- Đường lộ giới 41,0m (đường chính đô thị, mặt cắt 1-1): Lòng đường $13,5\text{m} \times 2 = 27,0\text{m}$, vỉa hè $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$ và dải phân cách giữa rộng 4,0m.

- Đường lộ giới 36,0m (đường liên khu vực, mặt cắt 2-2): Lòng đường $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$, vỉa hè $5,5\text{m} \times 2 = 11,0\text{m}$ và dải phân cách 4,0m.

- Đường lộ giới 35,0m (đường liên khu vực, mặt cắt 3-3): Lòng đường $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$, vỉa hè $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$ và dải phân cách 4,0m.

* Các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực:

+ Đường lộ giới 25,0m (mặt cắt 4-4): Lòng đường $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$, vỉa hè $4,5\text{m} \times 2 = 9,0\text{m}$.

- Đường khu vực:

+ Đường lộ giới 41,0m (mặt cắt C-C): Lòng đường $7,0\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$, vỉa hè $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$ và dải phân cách giữa 21,0m (lộ giới phần đường dẫn và cầu trên cao kết nối với cầu Nguyễn Bình Khiêm theo quy hoạch).

+ Đường dẫn và cầu Máy Chai kết nối từ quận Ngô Quyền sang đảo Vũ Yên có quy mô như sau:

. Đoạn đường cứng hoá mương bằng cống hộp phía quận Ngô Quyền (lộ giới 32,5m, mặt cắt D-D): Lòng đường $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$ và $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$; vỉa hè hai bên $0,8\text{m} \div 4,2\text{m}$; dải phân cách $0,5\text{m} \times 2 = 1,0\text{m}$ và 1,50m.

. Đoạn đường dẫn cầu trên cao và đường nhánh phía quận Ngô Quyền (lộ giới 32,5m, mặt cắt D'-D'): Đường dẫn cầu trên cao bề rộng 17,5m, 4 làn xe cơ giới (phần mương hở được cứng hoá bằng tường chắn), đường nhánh hai bên: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$, vỉa hè $1,0 \div 4,0\text{m}$.

. Cầu chính qua sông Cấm (mặt cắt B'-B'): bề rộng 21,0m, 4 làn xe cơ giới.

. Đoạn đường dẫn cầu trên cao trái phía Vũ Yên (mặt cắt B-B): bề rộng 19,7m, 4 làn xe cơ giới.

+ Đường lộ giới 21,0m (mặt cắt 5-5): Lòng đường $7,0\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$, vỉa hè $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới 20,0m (mặt cắt 6-6): Lòng đường $5,5\text{m} \times 2 = 11,0\text{m}$, vỉa hè $4,5\text{m} \times 2 = 9,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới 17,0m (mặt cắt 7-7): Lòng đường $4,5\text{m} \times 2 = 9,0\text{m}$, vỉa hè $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới 21,0m (mặt cắt 9-9): Lòng đường $5,5\text{m} \times 2 = 11,0\text{m}$, vỉa hè $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường cấp phân khu vực:

+ Đường lộ giới 21,0m (mặt cắt 5'-5'): Lòng đường $7,0\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$, vỉa hè $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới 15,0m (mặt cắt 8-8): Lòng đường $4,5\text{m} \times 2 = 9,0\text{m}$, vỉa hè $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$.

- Đường nhóm nhà:

+ Đường lộ giới 15,0m (mặt cắt 8'-8'): Lòng đường $4,5\text{m} \times 2 = 9,0\text{m}$, vỉa hè $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới 13,0m (mặt cắt 10-10): Lòng đường $4,5\text{m} \times 2 = 9,0\text{m}$, vỉa hè $2,0\text{m} \times 2 = 4,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới 10,0m (mặt cắt 11-11): Lòng đường $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$, vỉa hè 3,0m.

+ Đường lộ giới 15,0m (mặt cắt 12-12): Lòng đường $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$, khu vực đỗ xe 3,0m, vỉa hè 3,0m.

7.3.1.2. Các nút giao thông:

- Các nút giao thông khu vực lập quy hoạch yếu là các ngã ba, ngã tư, áp dụng hình thức nút giao cùng mức, đảm bảo được khả năng lưu thông tốt của các phương tiện giao thông. Đường dẫn công trình cầu khu vực lập quy hoạch giao cắt với các tuyến đường khác theo hình thức nút giao thông khác cốt liên thông, bán liên thông hoặc cùng mức. Giao nhập đường vành đai 3 với các tuyến đường cấp đô thị trở xuống thông qua hệ thống đường gom, phương án chi tiết sẽ được xác định giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Các nút giao còn lại áp dụng hình thức nút giao cùng mức, đảm bảo được khả năng lưu thông tốt của các phương tiện giao thông. Bán kính bó vỉa tại các vị trí giao cắt tối thiểu là 8m.

- Tại nút giao thông giữa các đường có mặt cắt ngang $\geq 20,0\text{m}$ sẽ tổ chức điều khiển bằng hệ thống đèn tín hiệu thông minh.

7.3.1.3. Giao thông công cộng và bãi đỗ xe:

- Bố trí các trạm xe buýt tại các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, tránh bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông. Khoảng cách giữa các trạm khoảng 600m, xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Có bố trí các trạm sạc phục vụ ô tô điện và xe máy điện tại các vị trí phù hợp. Vị trí cụ thể sẽ được xác định giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo thuận tiện, an toàn cho người sử dụng và phương tiện giao thông thông suốt, hạn chế tối đa ùn tắc giao thông.

- Bố trí 05 bãi đỗ xe nhiều tầng (cao 05 tầng tại các ô đất quy hoạch B1/P-01, B1/P-02, B1/P-03, B1/P-04, B2/P-02) với diện tích đất là $30.687,6\text{m}^2$, 02 bãi đỗ xe trên mặt đất (tại các ô đất quy hoạch B2/P-01, B6/P) với diện tích đất là $30.298,3\text{m}^2$, 01 bãi đỗ xe ngầm (sâu 2 tầng ngầm tại các ô đất quy hoạch CCĐT-01) với diện tích đất là $15.441,6\text{m}^2$. Tính toán diện tích bãi đỗ xe khu vực lập quy hoạch tuân thủ chỉ

tiêu quy định tại mục 2.9.4 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

7.3.2. *Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng:*

- Cốt nền xây dựng sử dụng hệ cao độ Quốc gia.
- Cốt nền xây dựng:

+ Khu A: Cao độ thiết kế được tính toán phù hợp với cao độ theo Đồ án quy hoạch phân khu quận Ngô Quyền được phê duyệt, đồng thời đảm bảo vượt nổi êm thuận giữa tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch với các tuyến đường hiện trạng trong khu vực.

+ Khu B: Cao độ thiết kế tại tim các nút giao là +3,0m, cao độ san nền các lô thấp nhất là +3,05m.

. Độ dốc san nền: Nền trong các ô đất được san tạo mái dốc $i \geq 0,004$ để đảm bảo độ dốc cho nước tự chảy ra các trục đường quy hoạch.

. Xây dựng tường chắn sông bao quanh đảo Vũ Yên, cao độ đỉnh tường chắn (dự kiến) $\geq 3,5\text{m}$. Tại các khu vực xây dựng công trình tiếp giáp mặt nước (kênh, hồ, sông ...) được thiết kế kè bao quanh lô đất. Giải pháp xây dựng và vị trí kè sẽ được thiết kế chi tiết trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Hồ, kênh trong khu vực quy hoạch có vai trò là hồ cảnh quan. Hồ, kênh có độ sâu (đáy hồ) khoảng -0,5m, nước được cấp từ sông Ruột Lợn, sông Bạch Đằng, sông Cấm vào hồ, kênh bằng thông qua hệ thống cống hộp kết hợp cửa phai điều tiết.

7.3.3. *Quy hoạch thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mưa tự chảy, độc lập với hệ thống thoát nước thải.
- Lưu vực thoát nước:

+ Khu A: Hệ thống thoát nước khu vực chảy vào mương Đông Bắc là mương thoát nước hở, hiện trạng đã có cửa phai ngăn triều và trạm bơm. Phương án quy hoạch là giữ nguyên hiện trạng cửa phai ngăn triều và trạm bơm, cứng hoá tuyến mương Đông Bắc bằng cống bê tông cốt thép (đoạn từ đường Lê Thánh Tông đến đường Ngô Quyền), bên trên mặt cống làm đường. Cụ thể:

. Đoạn đường từ đường Lê Thánh Tông đến vị trí đường dẫn trụ cầu thiết kế hệ thống cống hộp có kích thước $B \times h = 3 \times (5 \times 2.5\text{m})$ phía trên là kết cấu áo đường, bề rộng tuyến đường theo quy hoạch giao thông.

. Đoạn mương từ vị trí đầu đường dẫn trụ cầu đi lên cầu thiết kế mương hở, thay thế kè hiện trạng 2 bên mương bằng tường chắn.

- Khu B:

+ Để đảm bảo thoát nước mưa nhanh nhất, lưu vực thoát nước mưa đảo Vũ Yên được chia thành 3 lưu vực lớn cụ thể như sau:

. Lưu vực 1: Được giới hạn bởi một phần các ô quy hoạch B2 và toàn bộ ô quy hoạch B1 của dự án thoát ra sông Ruột Lợn. Các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước từ D600mm đến D1500mm, B*h=1500*1500mm, B*h=2000*1000mm, B*h=2000*2000mm, B*h=3000*2000mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, thu gom thoát nước mưa mặt đường và khu đất rồi thoát ra sông Ruột Lợn.

. Lưu vực 2: Được giới hạn bởi phần lớn ô quy hoạch B6 của dự án thoát ra sông Bạch Đằng. Các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước từ D600mm đến D1500mm, Bxh=1500*1500mm, Bxh=2000*1500mm, Bxh=2000*2000mm, Bxh=3000*3000mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, thu gom thoát nước mưa mặt đường và khu đất rồi thoát ra sông Bạch Đằng.

. Lưu vực 3: Được giới hạn bởi một phần các ô quy hoạch B2 và các ô quy hoạch B3, B4, B5 của dự án thoát ra sông Cẩm. Các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước từ D600mm đến D1500mm, Bxh=1500*1500mm, B*h=2000*1000mm, Bxh=2000*1500mm, Bxh=2000*2000mm, Bxh=2500*1500mm, Bxh=3000*2000mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, thu gom thoát nước mưa mặt đường và khu đất rồi thoát ra sông Cẩm. Cống ngang đường B*h=2000*1000mm lưu thông nước hồ cảnh quan.

+ Hệ thống cống bố trí phù hợp với lưu vực tiêu nước, nước mưa được thu gom vào các tuyến cống tròn D400mm đến D1500mm, cống hộp B*h=1500*1500mm, B*h=2000*1000mm, Bxh=2000*1500mm, Bxh=2000*2000mm, Bxh=2500*1500mm, Bxh=3000*2000mm, Bxh=3000*3000mm chạy dọc theo các tuyến đường quy hoạch thoát ra các cửa xả.

+ Dọc theo các tuyến cống chính xây dựng các giếng thu, giếng thăm để thu nước mặt vào hệ thống cống. Khoảng cách các giếng thu trung bình khoảng 30m. Độ dốc đường thiết kế $i < 0,004$ do vậy nước mưa được thu theo các rãnh biên rãnh cưa có độ dốc $i = 0,004$. Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

+ Hồ trong khu vực sân golf được thiết kế vừa đóng vai trò là hồ cảnh quan vừa đóng vai trò là hồ điều tiết nước mưa. Nước hồ được sử dụng cho việc tưới cỏ, rửa đường, nước tràn từ hồ sẽ thoát ra sông Ruột Lợn và sông Cẩm thông qua các tuyến cống hộp kết hợp cửa phai điều tiết, đảm bảo quy định về môi trường.

+ Hồ, kênh trong khu vực quy hoạch có vai trò là hồ cảnh quan, đóng vai trò là hồ điều tiết nước mưa, được lắp đặt cửa phai có tác dụng giữ nước và ngăn không cho nước triều cường vào hồ, đảm bảo không gian mặt nước trong hồ được luôn được giữ ở mức nước ổn định. Mức nước hồ cảnh quan được tính toán đảm bảo các điều kiện ứng phó mưa lớn đồng thời với triều cường, đảm bảo mức nước không vượt quá đỉnh kè hồ.

+ Để đảm bảo việc xây dựng công trình trên đảo Vũ Yên không bị ảnh hưởng khi lũ và triều cường có đưa ra giải pháp xây dựng kè kết hợp tường chắn, có tính toán vấn đề mực nước biển dâng do biến đổi khí hậu.

7.3.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước:

+ Khu A: Khu vực quy hoạch chưa phát sinh nhu cầu sử dụng nước; Về lâu dài sẽ thực hiện theo quy hoạch cấp nước trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền được phê duyệt.

+ Khu B: Khu vực quy hoạch đang sử dụng nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của thành phố thông qua đường ống HDPE DN355 tại điểm đầu nối tại đường Chùa Vẽ (TL.356) dẫn qua sông Cấm cấp sang đảo Vũ Yên; Giai đoạn 2 (khi dự án đi vào hoạt động) nước cấp cho khu vực quy hoạch sẽ được lấy từ 2 đường ống cấp nước của thành phố tại 2 điểm đầu nối, vị trí số 1 tại quận Ngô Quyền và vị trí số 2 tại phía Nam thuộc huyện Thủy Nguyên đã được xác định tại Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023.

- Nhu cầu dùng nước khu vực quy hoạch (dự kiến): 24.600 (m³/ngđ).

- Mạng lưới đường ống:

+ Từ tuyến ống truyền dẫn xây dựng các tuyến ống phân phối đường kính từ D140mm đến D400mm, tạo thành các mạng mạch vòng kết hợp mạng cụt, kết hợp với cấp nước chữa cháy, đảm bảo lưu lượng trên toàn mạng lưới.

+ Từ mạng ống phân phối xây dựng các tuyến ống dịch vụ đường kính D63 và tạo thành mạng mạch vòng kết hợp mạng cụt, chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ tới các hộ tiêu thụ.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Dọc theo các tuyến ống cấp nước phân phối sẽ đặt trụ cấp nước cứu hỏa, khoảng cách giữa các trụ cấp nước cứu hỏa theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác chữa cháy, bán kính tối đa là 150m.

+ Đối với các công trình chung cư, công trình cao tầng: hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành về phòng cháy chữa cháy. Nguồn nước phục vụ cho cứu hỏa có thể bổ sung bằng nguồn nước trong hồ cảnh quan trong khu vực quy hoạch.

7.3.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

a) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Được phân kỳ theo 2 giai đoạn.

+ Giai đoạn đầu: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch (hiện có) được lấy từ mạng lưới cấp điện của thành phố từ trạm 110kV tại Thủy Nguyên, bổ sung thêm nguồn điện cấp cho khu vực đảo Vũ Yên từ trạm biến áp Đình Vũ.

+ Giai đoạn 2 (khi dự án đi vào hoạt động): Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được cấp từ các trạm biến áp 110kV (gồm TBA Bắc Sông Cẩm 1, TBA Bắc Sông Cẩm 2, TBA Đình Vũ, TBA Cửa Cẩm).

- Đường dây trung thế cấp cho các trạm hạ thế trong khu vực quy hoạch được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở.

- Trạm biến thế 22/0,4KV: Khu vực quy hoạch sẽ đặt các trạm biến áp 22/0,4KV để cấp điện hạ thế cho các công trình và chiếu sáng đường.

- Điện 0,4KV: Các tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm biến áp 22/0,4KV xuất tuyến các lộ 0,4KV cung cấp điện cho các công trình.

- Tổng nhu cầu cấp điện tối thiểu dự kiến: Công suất điện tính toán 96.956,8KW tương ứng với công suất biểu kiến (với hệ số công suất $\cos \varnothing = 0,9$, hệ số đồng thời 0,75, hệ số dự phòng phát triển 10%) là: 88.877,1KVA.

b) Chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp gần nhất của khu vực quy hoạch.

- Lưới điện chiếu sáng được cung cấp bởi cáp ngầm 0,4kV, được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m.

- Chiếu sáng đường phố sử dụng cột đèn cần đơn bố trí một bên vỉa hè, hai bên vỉa hè và cần đôi đặt ở dải phân cách, khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng từ 25÷35m. Chiếu sáng cảnh quan khu vực cây xanh, vườn hoa, đường dạo sử dụng đèn trang trí.

7.3.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu viễn thông của khu vực quy hoạch khoảng 37.074 line.

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được kết nối vào mạng viễn thông chung của quận Hải An, quận Ngô Quyền, huyện Thủy Nguyên hoặc hạ tầng viễn thông của các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng viễn thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch.

- Mạng vô tuyến: khu vực quy hoạch được phủ sóng di động của các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng viễn thông (Vinaphone, Mobifone, Viettel,...).

- Quy hoạch các trạm thu phát sóng thông tin di động BTS đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch các tuyến ống luồn cáp, tủ cáp, hộp cáp và bể cáp thông tin liên lạc.

7.3.7. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Khu vực quy hoạch được chia làm 2 lưu vực, nước thải sẽ được thu gom, vận chuyển về 02 trạm xử lý nước thải tập trung. Vị trí trạm xử lý nước thải tập trung được đặt tại các khu đất hạ tầng. Dựa vào vị trí của mỗi trạm, nước thải của mỗi khu vực sẽ được phân lưu hợp lý. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, sẽ được xả ra môi trường thông qua cống ngăn triều.

+ Trạm xử lý số 1 công suất (dự kiến): $Q=12.300 \text{ (m}^3\text{/ngày. đêm)}$.

+ Trạm xử lý số 2 công suất (dự kiến): $Q= 5.400 \text{ (m}^3\text{/ngày. đêm)}$.

- Hệ thống cống thoát nước thải:

+ Nước thải phát sinh trong khu vực quy hoạch được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trong từng công trình, sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom nước thải và thoát về trạm xử lý nước thải.

+ Mạng lưới thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa, theo nguyên tắc tự chảy. Đảm bảo thu gom toàn bộ lượng nước thải khu vực quy hoạch về trạm xử lý là nhanh nhất.

+ Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế xây dựng là các đường ống bê tông cốt thép (hoặc HDPE) có đường kính D300-D600mm. Độ dốc tối thiểu $i=1/D$. Trên mạng lưới cống thoát nước thải, tại các vị trí cống giao nhau hoặc thay đổi về đường kính, độ dốc và trên các đoạn cống dài có đặt giếng thăm để tiện lợi cho việc quản lý. Khoảng cách giữa các giếng thăm là khoảng 20-30m/giếng, bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối với hệ thống thoát nước thải từ bên trong ô đất xây dựng công trình.

+ Cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,5m (tính đến đỉnh cống), sử dụng trạm bơm chuyển bậc để giảm độ sâu chôn ống (nếu cần thiết).

b) Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 95,47 tấn/ngày đêm.

- Phân loại rác: Để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành 2 nguồn chính là vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày).

- Các điểm trung chuyển rác thải được phân bố ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho quá trình thu gom, vận chuyển rác thải về khu xử lý chất thải rắn của Thành phố để xử lý.

- Phương thức thu gom: Bố trí các thùng lưu chứa có nắp đậy theo quy định tại nơi quy định, các điểm trung chuyển để đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của Thành phố để xử lý.

7.3.8. Quy hoạch không gian ngầm:

Quy hoạch xây dựng các công trình ngầm (đường ống cấp nước, cống thoát nước thải, cống thoát nước mưa, cáp điện, cáp thông tin, hào kỹ thuật, tầng hầm,

tầng nửa hầm của các công trình kiến trúc...) đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả; đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất.

7.3.9. Giải pháp bảo vệ môi trường

Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng và vận hành dự án phải tuân thủ và thực hiện theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Xây dựng hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Hải An, Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên phối hợp với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, Đơn vị tư vấn và các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên theo quy định.

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố Hải Phòng, Giám đốc Công an thành phố Hải Phòng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận: Hải An, Ngô Quyền; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, Tổng giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. ✎

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các Phòng: XD GT&CT, NN TN&MT, NC&KT GS;
- CV: QH, XD;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng